

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2021

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/01/2022

תכנית מס' 261-0962704

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי בזכויות והוראות בניה - ביר אל-מכסור

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת ביר אל-מכסור שכונת מסגד אלהודא  
התכנית מציעה

- 1- הגדלת אחוזי בנייה מ 144% מאושר ל 195% מוצע
- 2-, שינוי בקווי הבניין
- 3-תוספת מספר קומות
- 4-תוספת מספר יחידות דיור מ 3 יחידות מאושר ל 6 יחידות מגורים
- 5- שינוי חלק משטח ציבורי לדרך משולבת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|            |                               |                  |                                           |
|------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>שם התכנית ומספר התכנית</b> | <b>שם התכנית</b> | שינוי בזכויות והוראות בניה - ביר אל-מכסור |
|------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------------|

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>מספר התכנית</b> | 261-0962704 |
|--------------------|-------------|

|            |                   |            |
|------------|-------------------|------------|
| <b>1.2</b> | <b>שטח התכנית</b> | 0.855 דונם |
|------------|-------------------|------------|

|            |                     |                   |              |
|------------|---------------------|-------------------|--------------|
| <b>1.4</b> | <b>סיווג התכנית</b> | <b>סוג התכנית</b> | תכנית מפורטת |
|------------|---------------------|-------------------|--------------|

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
לי"ר

**היתרים או הרשאות**  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה**  
ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 221043

קואורדינאטה Y 742325

**1.5.2 תיאור מקום**

התוכנית נמצאת בשכונת מסגד אלהודא - ביר אל מכסור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ביר אל-מכסור - חלק מתחום הרשות: ביר אל-מכסור

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ביר אל-מכסור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10502    | מוסדר   | חלק           |                     | 406, 409-410, 481 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

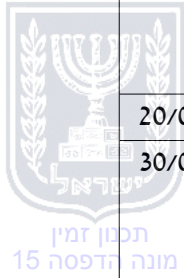
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                       | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 14093          | שינוי   |                                                                                 | 6566               | 3752                    | 20/03/2013 |
| ג/ 7403           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7403 ממשיכות לחול. | 4867               | 3081                    | 30/03/2000 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                   |             | אחמד סדיק  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | אחמד סדיק  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                   | 17/03/2021  | אחמד סדיק  | 09: 22 15/12/2021 |                | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------|------|------------|------------|----------|--------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
|             | פרטי | ח'אלד גדיר |            |          | ביר אל-מכסור | (1)  |     | 04-3501034 | 04-9501166 | khaledgader60@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביר אל מכסור.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|-------------|-----------|-----------|------------|-------------------|-------|-------|-----|------------|-----|--------------------------|
|             | עורך ראשי | אחמד סדיק |            | משרד הגליל להנדסה | שפרעם | שפרעם | 69  | 04-9501034 |     | siddeeq@netvision.net.il |

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח |
|-----------|------------|
| מגורים ב' | מגורים ב'  |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שנוי בהוראות וזכויות בנייה ביר אל-מכסור - שכונת מסגד אל הודא-

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- הגדלת אחוזי בנייה
- 2-, שינוי בקווי הבניין
- 3-תוספת קומות
- 4-תוספת מספר יחידות דיור



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

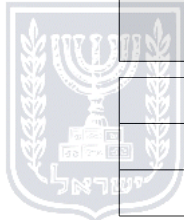
| יעוד       | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|--------------|------------|----------------|
| מגורים ב'  | 1       | להריסה       | דרך משולבת | 2              |
| דרך משולבת | 2       | להריסה       | מגורים ב'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר  |     |        |  |
|------------|-----|--------|--|
| יעוד       | מ"ר | אחוזים |  |
| דרך משולבת | 120 | 14.04  |  |
| מגורים ב'  | 735 | 85.97  |  |
| סה"כ       | 855 | 100    |  |

| מצב מוצע   |           |              |  |
|------------|-----------|--------------|--|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |  |
| דרך משולבת | 120.03    | 14           |  |
| מגורים ב'  | 737.53    | 86           |  |
| סה"כ       | 857.56    | 100          |  |

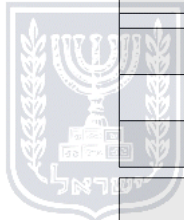
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מגורים ו מסחר

**4.1.2****הוראות****4.2****דרך משולבת****4.2.1****שימושים**

דרך גישה לרכבים, הולכי רגל, ומעבר תשתיות.

**4.2.2****הוראות**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |               | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)    | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד             |                         |        |           |
|------------------|------------|-----|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------|-------|------------------|-------------------------|--------|-----------|
|                  |            |     |                                                   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |               |                          |                 |         |       |                  |                         |        |           |
|                  |            |     |                                                   |              |                         |                                | קדמי                     | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                 |         |       |                  | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | עיקרי  | שרות      |
| (1)              | (1)        | (1) | (1)                                               | 2            | 2                       | 9                              | 6                        | 37    | 195               | 63            | 37                       | 13              | 82      | 735   | ביר אל-<br>מכסור | 1                       | מגורים | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטח שימוש מסחר ומשרדים בתא שטח 410 סה"כ הוא 50.0מ"ר הינם בחזית המבנה בקומת הקרקע  
סה"כ מאחוז הבניה הכללי הוא 6.97%.  
משטחי הבנייה המאושרים לאותו תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

## 6.2

## חשמל

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

## 6.3

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

(1)-אשפה :-סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

(2)-מים :-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(3)-ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(4)-ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.4

**חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.

6.5

**פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.6

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.8

**הריסות ופינויים**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא לאחר הסדרת נושא הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה ופינוי עודפי הריסות למקום מאושר ע"י הרשות המקומית.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה